

Beslutsärende – Bokslut per 2018-05-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2018 enligt Bilaga 1.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2018.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-05-31 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–maj 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-05-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2018-05-31	Budget 2018-05-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2018	Prognos mars 12 mån
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	159,4	155,2	4,2	367,4	367,2
Driftskostnader	-32,9	-30,3	-2,6	-65,1	-68,2
Underhållskostnader	-7,3	-9,2	1,9	-22,0	-21,8
Övriga fastighetskostnader	-8,9	-10,1	1,2	-24,1	-24,1
Personal- och förvaltningskostnader	-5,3	-5,6	0,3	-13,4	-13,1
Summa fastighetskostnader	-54,4	-55,2	0,8	-124,6	-127,2
Driftsöverskott före avskrivningar	105,0	100,0	5,0	242,8	240,0
Avskrivningar	-44,8	-45,5	0,7	-109,0	-109,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	60,2	54,5	5,7	133,8	131,0
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-3,0	-2,2	-0,8	-5,3	-5,3
FoU hållbar stadsutveckling	-1,2	-4,2	3,0	-10,1	-10,1
Levande bottenvåningar	-2,0	-2,1	0,1	-5,0	-5,0
Personal- och utvecklingskostnader	-8,8	-15,3	6,5	-36,8	-34,9
Summa utvecklingskostnader	-15,0	-23,8	8,8	-57,2	-55,3
Intäkter fastighetsförsäljning	355,3	0,0	355,3	0,0	328,8
Kostnad sålda fastigheter	-148,2	0,0	-148,2	0,0	-123,1
Resultat fastighetsförsäljningar	207,1	0,0	207,1	0,0	205,7
Volvo Ocean Race	-1,7	-1,7	0,0	-4,1	-4,1
Gem. central- och adm.kostnader	-37,0	-41,0	4,0	-98,5	-98,5
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,0	0,5	0,0	0,2
Övriga rörelsekostnader	-0,2	-2,6	2,4	-6,4	-6,6
Rörelseresultat	213,9	-14,6	228,5	-32,4	172,4
Finansnetto	-17,3	-19,0	1,7	-50,7	-50,7
Resultat efter finansnetto	196,6	-33,6	230,2	-83,1	121,7
Aktuell & uppskjuten skatt	9,7	3,6	6,1	8,6	8,6
Periodens resultat	206,3	-30,0	236,3	-74,5	130,3

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2018-05-31	2017-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 064,8	3 175,0
Pågående nyanläggningar	452,1	411,7
Finansiella anläggningstillgångar	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	221,7	277,6
Likvida medel	373,9	0,9
Tillgångar	4 113,0	3 865,7
Eget kapital	1 032,0	847,3
<i>Soliditet</i>	25,1%	21,9%
Räntebärande skulder	2 329,3	2 329,5
Uppskjuten skatteskuld	160,1	180,4
Reservering fastighetsaffärer	303,1	263,2
Ej räntebärande skulder	288,5	245,3
Skulder & Eget kapital	4 113,0	3 865,7

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2018-05-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 196,6 mnkr (- 33,6) där den stora positiva avvikelsen är hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely. Fastighetsförsäljningar är en post som inte budgeteras.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 159,4 mnkr (155,2) och den positiva avvikelsen består främst av tillkommande omsättningshyra avseende år 2017 för restaurangen i Lindholmen Science Park, ett förlängt hyresavtal med Citypark samt tillkommande nyuthyrning av Pannverkstaden.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 54,4 mnkr (- 55,2) och består av högre driftskostnader än budgeterat samtidigt som underhålls- och övriga fastighetskostnader istället understiger budget.

Driftskostnaderna för perioden överstiger budget med 2,6 mnkr och förklaras av högre mediakostnader än budgeterat på grund av det kalla vädret under första kvartalet 2018 samt av kostnader för försäkringsskador.

Underhållskostnaderna understiger budget med 1,9 mnkr på grund av att större delen av de planerade underhållsåtgärderna ännu inte startat för säsongen.

Övriga fastighetskostnader understiger budget med 1,2 mnkr och förklaringen till detta är att ett antal parkeringsplatser som tidigare hyrts nu är uppsagda.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 44,8 mnkr (- 45,5) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 maj uppgår till - 3,0 mnkr (- 2,2) och anledningen till avvikelsen är att budgeterat driftsstöd från Göteborg & Co inte erhålls förrän i december.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna per 31 maj uppgår till - 1,2 mnkr (- 4,2). Avvikelsen beror främst på att projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats.

Levande bottenvåningar

Budgeterade kostnader för levande bottenvåningar har som mål att utveckla ett stadsrum som präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet. Levande bottenvåningar ska kunna bidra till att attrahera alla stadens invånare och besökare. Gemensamt är att de skapar liv i gatuplan och bidrar till aktiviteter och liv under många av dygnets timmar. Utfallet per 31 maj uppgår till - 2,0 mnkr (- 2,1) och ligger därmed i linje med budget.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 8,8 mnkr (- 15,3). Avvikelsen beror på lägre konsultkostnader än budgeterat på grund av aktiviteter som ännu inte utförts samt att budgeterat rekrytering ännu inte har skett.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 maj uppgår till 207,1 mnkr och är främst hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely.

Volvo Ocean Race

Budgeterat belopp för Volvo Ocean Race avser kostnader för sponsorpaket och utställningscontainer. Den del av mervärdesskatten som inte är avdragsgill ingår också i beloppet. Utfallet om - 1,7 mnkr består av faktureringen av sponsorpaketet.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för perioden uppgår till - 37,0 mnkr (- 41,0). Avvikelsen avser dels kommunikationsåtgärder såsom evenemang, fotografering och utställningsproduktion som ännu inte har utförts samt lägre konsultkostnader än budgeterat på grund av aktiviteter som ännu inte utförts såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o. dyl.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 0,5 mnkr består försäkringsersättningar samt intäkter från försäljning till Lanteam Consulting AB av tidigare ägda datorer i samband med övergång till leasing av datorer.

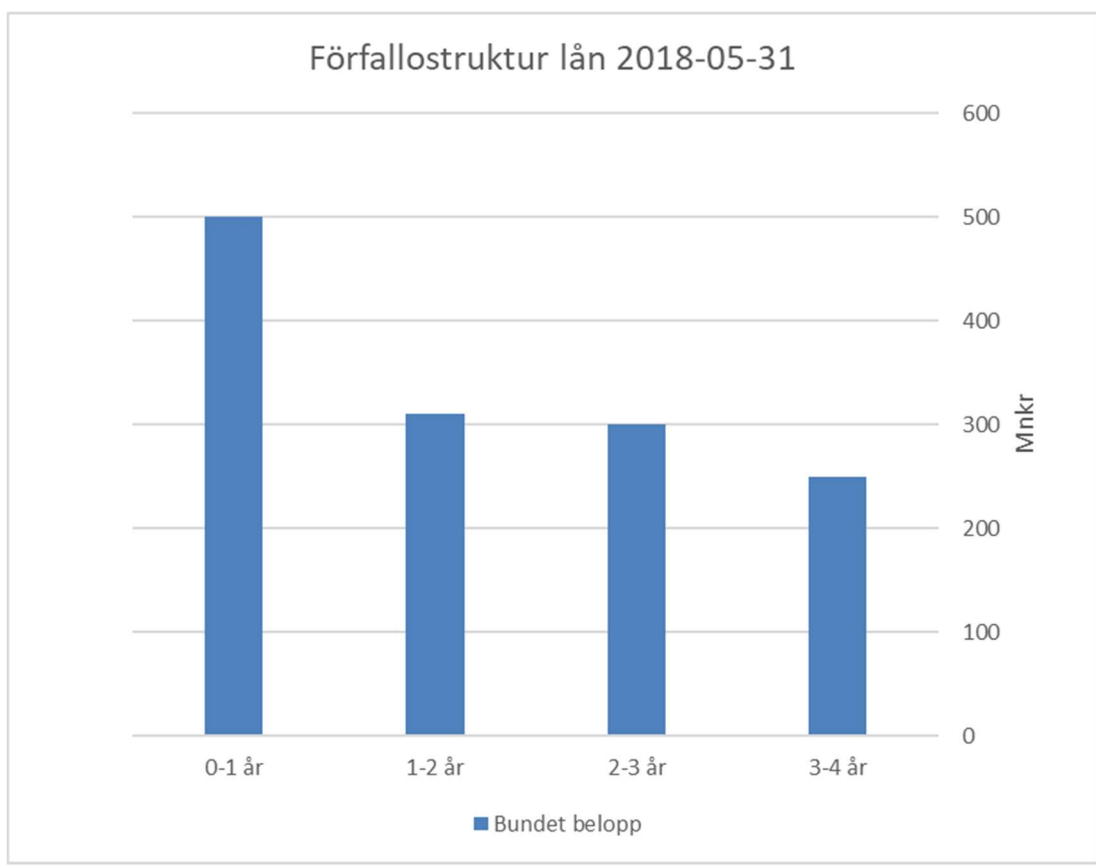
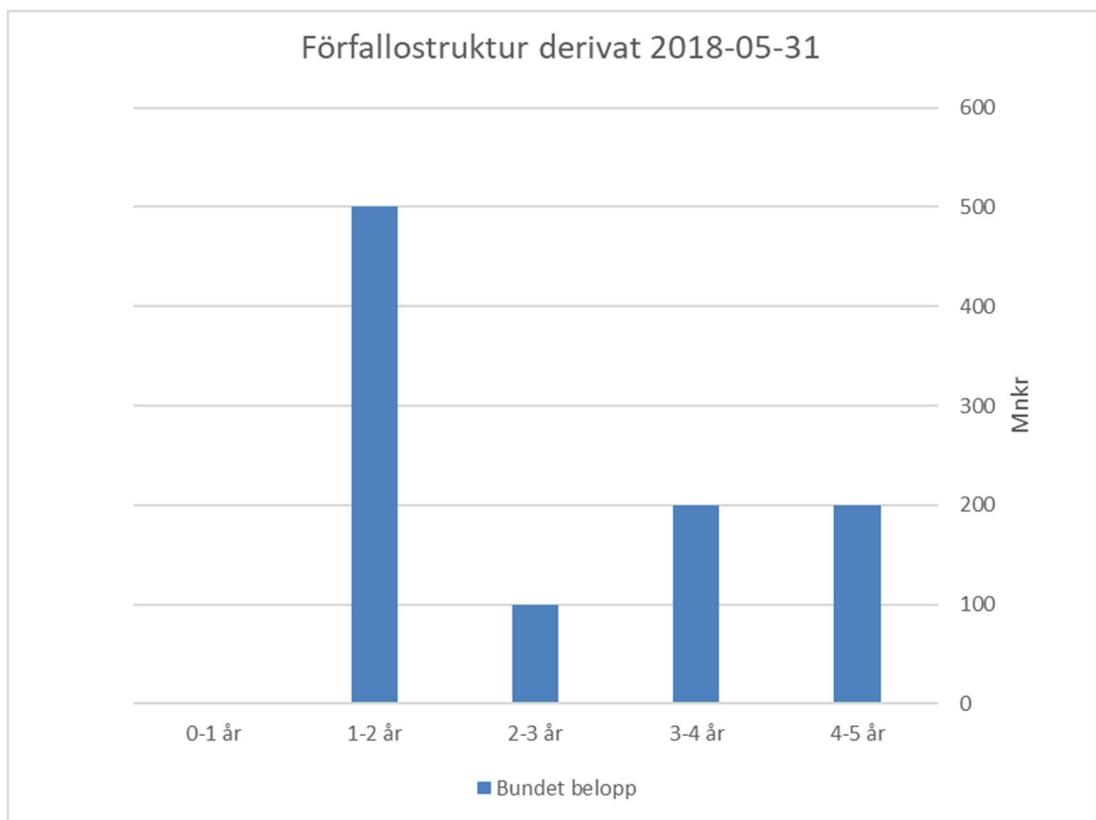
Övriga rörelsekostnader

Per 31 maj uppgår övriga rörelsekostnader till - 0,2 mnkr (- 2,6) och består dels av kundförluster och dels av ersättning till hyresgäst pga. vattenskada. Avvikelsen mot budget beror på att det i budgeten ingår utranteringskostnader av anläggningstillgångar om - 6,4 mnkr på årsbasis men i maj hade ännu inga sådana utranteringar skett.

Finansnetto

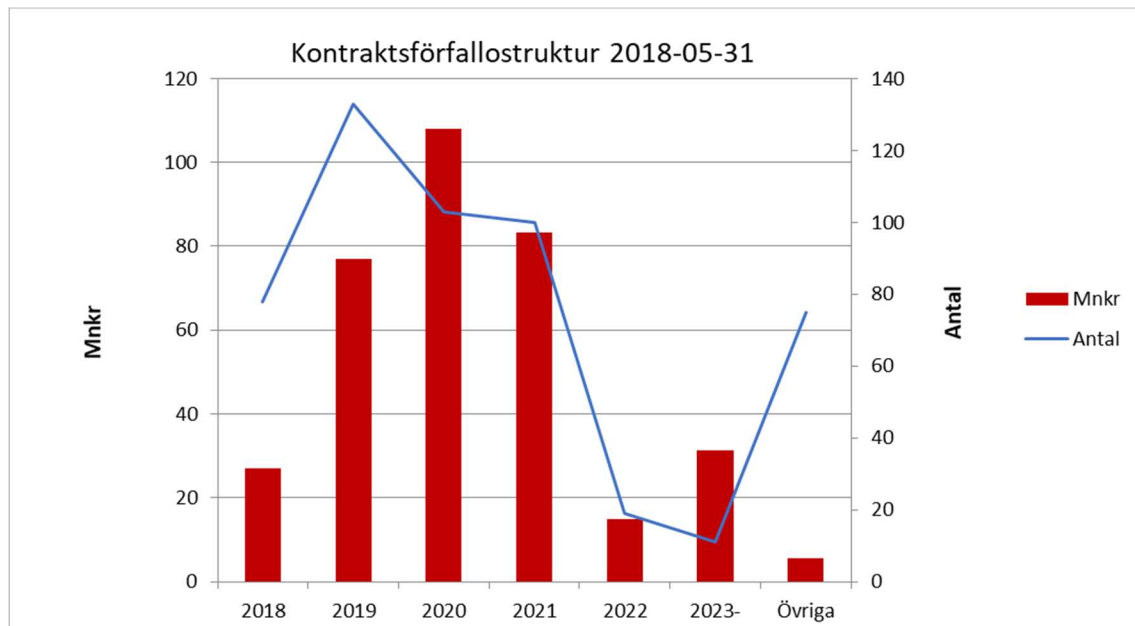
Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 17,3 mnkr (- 19,0). Avvikelsen förklaras av lägre kostnader för checkräkningskredit då koncernens banktillgodohavanden är högre än budgeterat på grund av försäljningen av Pumpgatan.

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år uppgår till 26,5%, vilket ligger inom ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteeponering under den kommande 12-månaders-perioden är 30,0%. Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2018-05-31 till 2,38%. Av den totala låneportföljden om 2 310 mnkr ingår 950 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%.



I grafen förfallostruktur lån ingår inte de 950 mnkr som ligger i Göteborgs Stads kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 maj 2018



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur per 2018-05-31 samt vad kontrakten genererar i årshyra. Kontrakt som ej sägs upp före hyrestidens utgång förlängs. Merparten av hyreskontrakten har en kontraktstid på ett till tre år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem år eller mer. Kolumnen "övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare - men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Uthyrningsbar yta och vakansgrad den 31 maj 2018

2018 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 305 000 kvm med en uthyrningsgrad om 96%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 maj 2018

Av de fakturor som förföll till betalning per 2018-05-31 kvarstår per 2018-06-11 ett belopp om 0,8 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,1 mnkr reserverade som kundförluster.